

SKRIPSI



PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH NOMOR 15 TAHUN 2004 TENTANG TATA BANGUNAN KOTA MAKASSAR

(TENTANG PEMBERIAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN)

OLEH :

MARTHLEY N P H

B111 06704

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2013

HALAMAN JUDUL

**PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH NOMOR 15 TAHUN 2004
TENTANG TATA BANGUNAN KOTA MAKASSAR**

(TENTANG PEMBERIAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN)

Disusun Dan Diajukan Oleh :

MARTHLEY N P H

B111 06704

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Tugas Akhir Dalam Rangka Penyelesaian Studi Sarjana
Bagian Hukum Tata Negara
Program Studi Ilmu Hukum

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2013

PENGESAHAN SKRIPSI

PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH NOMOR 15 TAHUN 2004 TENTANG TATA BANGUNAN KOTA MAKASSAR (TENTANG PEMBERIAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN)

Disusun dan diajukan oleh

MARTHLEY N.P.H
B 111 06 704

Telah Dipertahankan di Hadapan Panitia Ujian Skripsi yang Dibentuk
dalam Rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana
Bagian Hukum Tata Negara Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
Pada Hari Selasa 4 Februari 2014
Dan Dinyatakan Diterima

Panitia Ujian

Ketua



Prof. Dr. Achmad Ruslan, S.H., M.H.
NIP. 19577001 198601 1 001

Sekretaris



Muchsin Salnia, S.H.
NIP. 19491115 198103 1001

An. Dekan

Wakil Dekan Bidang Akademik,



Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H.
NIP. 19630419 198903 1 003

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Dengan ini menerangkan bahwa proposal dari:

Nama : MARTHLEY N P H
Nomor Induk : B111 06704
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Tata Negara
Judul Skripsi : **PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH NOMOR 15 TAHUN 2004 TENTANG TATA BANGUNAN KOTA MAKASSAR (TENTANG PEMBERIAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN)**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam ujian skripsi

Makassar, Januari 2014

Pembimbing I,



Prof. Dr. Achmad Ruslan, S.H, M.H

NIP. 1957701011986011001

Pembimbing II,



Muchsin Salnia, S.H

NIP. 194911151981031001

ABSTRAK

MARTHLEY N P H, NIM: B111 06 704, *“Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2004 Tentang Tata Bangunan Kota Makassar”*. Dibimbing oleh Achmad Ruslan selaku Pembimbing I dan Muchsin Salnia selaku Pembimbing II.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 15 Tahun 2004 Tentang Tata Bangunan Kota Makassar dari segi pengaturan teknis kewenangan yang difokuskan terhadap Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar dalam pemberian Izin Mendirikan Bangunan. Penelitian ini juga bertujuan untuk mengungkap fakta-fakta yang menjadi faktor-faktor penghambat Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar dalam melaksanakan fungsi, tugas, dan wewenangnya.

Penelitian ini dilakukan di Kota Makassar. Adapun yang menjadi objek penelitian adalah Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar. Penelitian ini dilakukan dengan melakukan wawancara langsung dengan narasumber pada lokasi penelitian yang kompeten dan relevan dengan topik yang diajukan secara mendalam dan tajam serta pengajuan daftar pertanyaan dengan model kuisisioner. Pendekatan yang kedua adalah dengan memaparkan secara deskriptif berbagai hasil wawancara lalu melakukan analisis terhadap data tersebut.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kewenangan yang dimiliki oleh Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar dalam melaksanakan Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2004 tentang Tata Bangunan dalam rangka pemberian Izin Mendirikan Bangunan bersifat legalitas fungsional, yakni kewenangan yang berasal dari hukum positif berdasarkan pembagian beban kerja dalam sistem tata pemerintahan. Dalam melaksanakan pemberian Izin Mendirikan Bangunan, Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar hanya bertugas melakukan verifikasi kelengkapan administrasi dan teknis serta membuat rekomendasi kepada Walikota Makassar sebagai pejabat yang berwenang dalam memberikan Izin Mendirikan Bangunan. Berkenaan dengan saran-saran yang dikeluarkan hanya sebatas terhadap dalam hal faktor-faktor penghambat pada Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar terdapat dua faktor yaitu faktor ketersediaan personil dan sarana kerja

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan yang Maha Kuasa atas hikmat dan karunia-Nya, sehingga penulisan dan penyusunan Tugas Akhir ini dapat diselesaikan dengan lancar. Penyusunan Tugas Akhir ini merupakan syarat akademik untuk menyelesaikan pendidikan ditingkat universitas pada jenjang S1.

Ada pun judul yang penulis jadikan sebagai Tugas Akhir adalah Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2004 Tentang Tata Bangunan Kota Makassar (Tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan), dimana penulis telah melakukan penelitian di Dinas Tata Ruang Dan Bangunan Kota Makassar.

Dalam Tugas Akhir ini, tentunya masih banyak kekurangan-kekurangan yang tak terelakkan, karena keterbatasan waktu dan literatur. Olehnya itu, penulis mengucapkan permohonan maaf yang sebesar-besarnya.

Penulis juga menyampaikan terima kasih kepada:

1. Rektor Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. dr. Idrus A. Paturusi, Sp.BO selaku Rektor Universitas Hasanuddin.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Bapak Prof. Dr. Aswanto, S.H, M.H., DFM serta para Pembantu Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
3. Dosen pembimbing I, Bapak Prof. Dr. Achmad Ruslan, S.H, M.H., dan Pembimbing II, Bapak Muchsin Salnia, S.H. yang telah

membantu dan meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan dan arahan dalam penulisan Tugas Akhir ini.

4. Para dosen penguji, Bapak Naswar, S.H, M.H, Bapak Muh. Zulfan Hakim, S.H, M.H, Ibu Eka Merdekawati Djafar, S.H, M.H.
5. Para segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah banyak berjasa mendidik penulis sehingga berhasil menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
6. Para staf akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin terutama Kak Tia, Pak Bunga, Rony, Kak Sardi dan Ibu Haji.
7. Teman-teman KKN Di Polsek Wajo, Kecamatan Wajo, Kota Makassar khususnya buat Abe, Hery, Ebit, Mumun, dan Aswany.
8. Pihak Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar yang telah banyak membantu dalam penelitian.
9. Sahabat-sahabatku yang di Mabes, Pace Ading, Wilson, Pakle, Tyo, Agustinus Biri. SE , Arthur. ST, Albert S.H, Appo, Roy Bumbungan. SH, dan Rigon, Babol, OMK St.Paulus yang telah banyak membantu penulisan.
10. Winda Alwira Sesa yang telah membantu memotivasi.
11. Keluargaku yang sangat saya sayangi Khususnya Ibunda dan Adik Melinda. Semoga Allah selalu memberikan kesuksesan dan kebahagiaan tiada henti untuk kita semua.

Rampungnya Karya tulis ini penulis persembahkan untuk Ibunda tercinta Elly Sumbung, Beliau adalah sumber inspirasi dan semangat

hidupku, atas doa, dukungan, keikhlasan dan kasih sayang tiada hentinya yang akan mengantarkan penulis pada kesuksesan. Semua kesuksesan yang telah kuraih akan kupersembahkan untuknya.

Semoga segala bantuan amal kebaikan yang telah diberikan mendapatkan balasan yang setimpal dari Tuhan yang Maha Esa tak ada gading yang tak retak, tak ada manusia yang luput dari kesalahan. Oleh karena itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam rangka perbaikan skripsi ini, harapan penulis kiranya skripsi ini akan bermanfaat bagi yang membacanya. Amin.

Makassar, Januari 2014

Penulis,

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
ABSTRAK.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL.....	ix
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pemahaman Konsep Pelayanan	8
B. Tindakan Hukum Pemerintah	15
C. Pemahaman Tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	16
D. Harmonisasi Hukum Dalam Pengaturan Fungsi dan Kewenangan Penyelenggaraan	19
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Lokasi Penelitian	22
B. Jenis dan sumber data	22
C. Teknik Pengumpulan Data	23
D. Analisis Data	23

BAB IV PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan	
Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor	
15 Tahun 2004 Tentang Tata Bangunan.....	25
1. Deskripsi Tentang Pembagian Tugas dan Wewenang	
dalam Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan.....	26
2. Syarat-Syarat Administratif dalam Mengajukan	
Permohonan Izin Mendirikan Bangunan	30
3. Uraian Tentang Kinerja Pelayanan Publik dalam	
Proses Pemberian Izin Mendirikan Bangunan	31
B. Faktor Penghambat dalam Pelaksanaan Peraturan Daerah	
Kota Makassar Nomor 15 Tahun 2004 Tentang Tata Bangunan	
dalam Konteks Pemberian Izin Mendirikan Bangunan	37
1. Minimnya Tenaga Teknis pada Bidang	
Pengendalian Bangunan.....	37
2. Minimnya Alat Transportasi dalam Pelaksanaan Tugas.....	39
3. Adanya Perantara yang Lebih Memudahkan	
dalam Pengurusan IMB	40

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	42
B. Saran	42

DAFTAR PUSTAKA	44
-----------------------------	-----------

LAMPIRAN	47
-----------------------	-----------

DAFTAR TABEL

**Tabel 1 : Daftar Peringkat Kota Termudah dalam Mekanisme
Pengurusan IMB**

**Tabel 2 : Ketepatan Waktu Pemrosesan IMB di Dinas Tata Ruang
dan Bangunan**

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Peranan hukum dalam kehidupan bermasyarakat sangat begitu luas dan dalam berbagai tingkatan eksistensinya mempengaruhi mewujudnya berbagai macam pemecahan-pemecahan sebagai sarana untuk meredam dan menghentikan segenap persoalan kehidupan, baik pada tingkat individu maupun sosial. Berkaitan dengan itu, yang dituntut kini adalah memperbaiki sistem hukum yang ada. Sistem hukum yang dimaksudkan adalah sistem hukum yang berjalan berdasarkan konstitusi sebagai acuan yang efektif dalam proses penyelenggaraan negara.

Hukum merupakan norma yang mengajak masyarakat untuk mewujudkan cita-cita serta keadaan tertentu dalam masyarakat. Norma sendiri adalah media yang digunakan oleh masyarakat untuk menciptakan ketertiban bertingkah laku dalam mengatur hubungan satu sama lain. Untuk menjalankan fungsi norma tersebut, maka diperlukan kekuatan memaksa dengan tujuan supaya masyarakat dapat mematuhi.

Ketertiban bertingkah laku mengikuti segenap aspek dan salah satunya adalah aspek tata bangunan. Aspek ini merupakan salah satu lini vital dalam rancangan pembangunan suprastruktur dalam

menopang eksistensi dan peranan suatu negara dalam menghadapi tren modernisasi dan globalisasi dewasa ini.

Tuntutan dalam mewujudkan perkembangan dan kemajuan fisik di bidang tata bangunan secara baik, terstruktur, rapi, efektif dan efisien telah menjadi tuntutan dan keharusan yang tak terhindarkan oleh setiap negara dalam menghadapi tantangan globalisasi dan modernisasi yang tengah digencar-gencarkan sebagai isu peradaban masa kini. Untuk itu, Negara Republik Indonesia wajib untuk melakukan pengelolaan secara terpadu dan terorganisir yang dilakukan oleh pemerintahan pusat dengan pemerintah daerah secara bahu-membahu.

Tanggung jawab masyarakat untuk melakukan kontrol terhadap lembaga pemerintah merupakan wujud dari bentuk partisipasi masyarakat. Hal ini amat penting memperoleh perhatian kita bersama, karena akuntabilitas itu sendiri tidak hanya diperlukan bagi pemerintah saja akan tetapi juga bagi masyarakat.

Akuntabilitas bagi masyarakat seharusnya dibarengi dengan adanya sarana akses yang sama bagi seluruh masyarakat untuk melakukan kontrol terhadap pemerintah. Jika akses dan saluran ini diberikan oleh pemerintah, maka sarana tersebut bias dimanfaatkan untuk berperan serta dan melakukan kontrol.

Meluasnya praktik-praktik KKN (korupsi, kolusi dan nepotisme) dalam kehidupan birokrasi publik semakin mencoreng *image*

masyarakat terhadap birokrasi publik. Disadari bahwa kondisi penyelenggaraan pelayanan publik masih dihadapkan pada sistem pemerintahan yang belum efektif dan efisien serta kualitas sumber daya manusia aparatur yang belum memadai.

Hal ini, terlihat dari masih banyaknya keluhan dan pengaduan dari masyarakat baik secara langsung maupun melalui media massa, seperti : prosedur yang berbelit-belit, tidak ada kepastian jangka waktu penyelesaian, biaya yang harus dikeluarkan, persyaratan yang tidak transparan, sikap petugas yang kurang responsif dan lain-lain, sehingga menimbulkan citra yang kurang baik terhadap citra pemerintah.

Berbagai fenomena diatas menunjukkan betapa rapuhnya kepercayaan dan legitimasi pemerintah dan birokrasinya dimata publik. Ini semua terjadi karena pemerintah dan birokrasinya telah gagal menempatkan dirinya menjadi institusi yang bisa melindungi dan memperjuangkan kebutuhan dan kepentingan publik.

Praktikpraktik KKN yang terjadi dalam kehidupan birokrasi telah membuat birokrasi semakin jauh dari masyarakatnya. Dominasi birokrasi dalam kehidupan politik dan ekonomi selama ini ternyata juga menciptakan berbagai distorsi dalam penyelenggaraan pelayanan publik yang cenderung memperburuk krisis ekonomi dan politik yang terjadi.

Dalam situasi seperti ini maka amat sulit mengharapkan pemerintah dan birokrasinya mampu mewujudkan kinerja yang baik. Pemerintah telah gagal menyelenggarakan pelayanan publik yang efisien, responsif, dan akuntabel.

Salah satu upaya untuk mewujudkan pelayanan yang akuntabel terhadap pengguna jasa, ditetapkan Keputusan Menteri PAN Nomor. 26/KEP/M.PAN/6/2004 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Pelayanan Publik. Maksud ditetapkannya petunjuk teknis ini adalah sebagai acuan bagi seluruh penyelenggara pelayanan publik untuk meningkatkan kualitas transparansi dan akuntabilitas pelayanan.

Kota Makassar sebagai kota metropolitan seperti sekarang ini memiliki kemajuan yang begitu pesat. Kemajuan tersebut seiring dengan banyaknya investor-investor yang masuk di kota ini. Pemerintah Kota Makassar tentu tidak tinggal diam dalam menanggapi kemajuan yang terjadi sekarang ini.

Dalam menanggapi hal tersebut Pemerintah Kota Makassar giat melakukan perbaikan - perbaikan baik dalam bentuk fisik maupun non fisik, salah satunya ialah perbaikan dalam sektor pelayanan publik khususnya dipelayanan perizinan.

Untuk mendirikan sebuah bangunan diperlukan peraturan agar bangunan itu dikatakan legal oleh pemerintah. Pengaturan mengenai Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Makasar diatur dalam

Peraturan Daerah Kota Makassar No. 15 Tahun 2004 tentang Tata Bangunan.

Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) merupakan salah satu bentuk pelayanan publik. Di samping itu IMB merupakan salah satu retribusi Kota Makassar yang berarti sumber pendapatan Daerah. Kantor pelayanan administrasi perizinan dan Dinas Tata Ruang dan Bangunan yang merupakan penyelenggara pelayanan IMB harus memiliki kapabilitas dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat.

Dalam konsep yang berupaya menyeimbangkan dan mensinergikan pengelolaan dan kreativitas antara pemerintah pusat dan daerah, maka setiap daerah diharapkan mampu mengembangkan tata kelola bangunan masing-masing sesuai dengan potensi dan kekhasan dari tiap-tiap daerah.

Oleh karena itu lahirlah berbagai produk hukum di setiap daerah yang mencoba mengakomodasi kebutuhan akan aturan tentang tata bangunan. Namun, yang terjadi saat ini khususnya dalam wilayah kota Makassar terdapat ketimpangan dimana masih banyak masyarakat yang merasa tidak sesuai/ tidak sepakat dengan peraturan yang dikeluarkan oleh pemerintahan di daerah.

Semakin banyaknya tindakan protes yang dilakukan masyarakat, menunjukkan bahwa masyarakat tidak sepakat dengan keputusan dan peraturan-peraturan yang ada.

Berdasarkan hal tersebut, perlu kiranya diketahui bagaimana pihak legislatif dan eksekutif di daerah dalam menjalankan wewenanganya sebagai organ pembentuk produk hukum di daerah. Apakah telah sesuai dengan yang diamanahkan dalam Peraturan Perundang-undangan ataukah belum. Hal tersebut mendorong penulis untuk menyusun skripsi dengan judul *Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2004 Tentang Tata Bangunan Kota Makassar*.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, dapat diambil dua pokok permasalahan, yaitu:

1. Bagaimana pelaksanaan pemberian izin mendirikan bangunan berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2004 tentang Tata Bangunan Kota Makassar ?
2. Apa faktor penghambat dalam menerapkan Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2004 tentang Tata Bangunan ?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, adapun tujuan penelitian ini sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan pemberian izin mendirikan bangunan berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2004 tentang Tata Bangunan Kota Makassar.

- b. Untuk mengetahui Faktor penghambat dalam menerapkan Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2004 tentang Tata Bangunan sehingga tidak berjalan secara optimal.

2. Kegunaan penelitian

Sesuai dengan tujuan penelitian yang telah ditetapkan maka penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan, sebagai berikut :

- a. Imbauan kepada seluruh masyarakat Kota Makassar untuk mentaati setiap produk hukum dan menyadari bahwa pembangunan merupakan kebutuhan kita bersama sehingga perlu dijaga dan dilestarikan.
- b. Sebagai bahan masukan yang bersifat teoritis dalam penyusunan skripsi ini.

Sebagai sumber informasi serta referensi dalam pengembangan ilmu pengetahuan, pada khususnya dalam studi ilmu hukum masyarakat dan pembangunan

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pemahaman Konsep Pelayanan

Kata pelayanan dapat mengandung arti fasilitas, pelayanan sangat berhubungan dengan kemampuan untuk memberikan sesuatu kepada orang lain agar dapat menimbulkan simpatik bagi orang tersebut. Menurut Lupiyoadi dan Hamdani (2006: 5) menyebutkan bahwa “Pelayanan atau jasa merupakan semua aktivitas ekonomi yang hasilnya tidak merupakan produk dalam bentuk fisik atau konstruksi, yang biasanya dikonsumsi pada saat yang sama dengan waktu yang dihasilkan dan memberikan nilai tambah”.

Menurut Kotler dalam Tjiptono (2006: 6), “Jasa adalah setiap tindakan atau perbuatan yang dapat ditawarkan oleh suatu pihak kepada pihak lain, yang pada dasarnya bersifat *intangibles* (tidak berwujud fisik) dan tidak menghasilkan kepemilikan sesuatu”. Sedangkan menurut Tjiptono (2006: 23), “Jasa sebagai aktivitas, manfaat atau kepuasan yang ditawarkan untuk dijual”.

Lupiyoadi (2001: 5) juga mendefinisikan jasa yaitu:

Semua aktivitas ekonomi yang hasilnya tidak merupakan produk dalam bentuk fisik atau konstruksi, yang biasanya dikonsumsi pada saat yang sama dengan waktu yang dihabiskan dan memberikan nilai tambah (seperti misalnya kenyamanan, hiburan kesenangan atau kesehatan) atau pemecahan akan masalah yang dihadapi konsumen.

Industri jasa bervariasi, yaitu sektor pemerintah, sektor nirlaba swasta, sektor bisnis dan sektor produksi.

- 1) Sektor pemerintah, seperti : pengadilan, pelayanan ketenagakerjaan, pelayanan masyarakat dan kependudukan, rumah sakit, lembaga pemberi pinjaman, pemadam kebakaran, kantor pos dan sekolah.
- 2) Sektor nirlaba swasta, seperti : museum, badan amal, gereja, perguruan tinggi, yayasan dan rumah sakit.
- 3) Sektor bisnis, seperti : perusahaan penerbangan, bank, hotel, perusahaan asuransi, firma hukum, perusahaan konsultan manajemen, praktik kedokteran, perusahaan film, perusahaan real estate.
- 4) Sektor produksi, seperti : operator komputer, akuntan dan staf hukum. (Kotler, 2005: 110).

Kotler (2005: 548) menyebutkan bahwa :

“Di sisi lain pelayanan adalah setiap kegiatan atau tindakan yang dapat ditawarkan oleh satu pihak ke pihak lain pada dasarnya tidak berwujud dan tidak mengakibatkan kepemilikan apapun”.

Menurut Moenir (2006: 190) pelayanan ada tiga macam yaitu :

- 1) Layanan dengan lisan.
- 2) Layanan dengan tulisan.
- 3) Layanan dengan perbuatan.

Ke tiga bentuk layanan itu memang selamanya tidak berdiri sendiri secara murni, melainkan sering berkombinasi.

a) Layanan dengan lisan.

Layanan ini dilakukan oleh petugas-petugas di bidang Hubungan Masyarakat, bidang layanan informasi dan bidang-bidang lain yang tugasnya memberikan penjelasan atau keterangan kepada siapapun yang memerlukan. Agar layanan ini berhasil sesuai dengan yang diharapkan, maka diperlukan beberapa syarat yang harus dipenuhi, yaitu :

1. Memahami benar masalah-masalah yang termasuk dalam bidang tugasnya.
2. Mampu memberikan penjelasan apa yang perlu dengan lancar, singkat tetapi cukup jelas sehingga memuaskan bagi mereka yang ingin memperoleh kejelasan mengenai sesuatu.
3. Bertingkah laku sopan dan ramah tamah.
4. Meski dalam keadaan “sepi” tidak “ngobrol” dan bercanda dengan teman, karena menimbulkan kesan tidak disiplin dan melalaikan tugas.
5. Tidak melayani orang-orang yang ingin sekedar “ngobrol” dengan cara yang sopan. Moenir (2006: 192).

b) Layanan melalui dengan tulisan.

Pada dasarnya layanan melalui tulisan cukup efisien terutama bagi layanan jarak jauh karena faktor biaya. Agar layanan dalam bentuk tulisan dapat memuaskan pihak yang dilayani, satu hal yang harus diperhatikan ialah faktor kecepatan, baik dalam pengelolaan

masalah maupun dalam proses penyelesaiannya (pengetikan, penandatanganan dan pengiriman kepada yang bersangkutan). Pengirimanpun sebaiknya melalui jasa pengiriman yang lebih cepat, dimana saat ini sering dipromosikan sebagai layanan pengiriman kilat, cepat atau *ekspres*. Layanan tulisan terdiri atas dua golongan yaitu :

1. Layanan berupa petunjuk informasi dan yang sejenis ditujukan pada orang-orang berkepentingan, agar memudahkan mereka dalam berurusan dengan instansi atau lembaga.
2. Layanan berupa reaksi tertulis atau permohonan, laporan, keluhan, pemberian/penyerahan pemberitahuan dan lain sebagainya. Untuk lebih mempercepat layanan tulisan, maka harus dibuat standar blangko surat baik standar surat berkepala maupun standar materi bagi keperluan yang sifatnya rutin. Dibidang pekerjaan perkantoran standarisasi surat sangat perlu, selain mempercepat pekerjaan juga untuk keperluan: efisiensi waktu dan biaya, kemudahan dalam memperkecil kesalahan. (Moenir, 2006: 193).

c) Layanan berbentuk perbuatan.

Dalam kenyataan sehari-hari jenis layanan ini memang tidak terhindar dari layanan lisan, jadi antara layanan perbuatan dan layanan lisan sering bergabung, ini sebabnya karena berhubungan lisan paling banyak dilakukan dalam hubungan pelayanan secara

umum (kecuali yang khusus dilakukan melalui hubungan tulis, karena faktor jarak).

Sehubungan dengan faktor kualitas hasil pekerjaan, perlu diperhatikan tiga hal yang penting, yaitu:

1. Adanya kesungguhan dalam melakukan pekerjaan dengan motif mulia yaitu ikhlas karena Allah semata-mata.
2. Adanya keterampilan khusus untuk menangani pekerjaan. Untuk itu pekerjaan harus memiliki keterampilan yang diisyaratkan atau jika belum memiliki terlebih dahulu mendapatkan pendidikan yang sepadan
3. Disiplin dalam hal waktu, prosedur dan metode yang telah ditentukan. (Moenir, 2006: 195).

Jika diperhatikan secara dalam terlihat bahwa pelayanan timbul karena adanya faktor penyebab yang bersifat ideal mendasar dan bersifat material menurut Moenir (2006: 12) mengenai faktor yang bersifat ideal mendasar ada tiga jenis yaitu:

- a. Adanya rasa cinta dan kasih saying
- b. Adanya keyakinan untuk saling tolong menolong sesama
- c. Adanya keyakinan bahwa berbuat baik kepada orang lain adalah salah satu bentuk amal shaleh”.

Seperti yang disebutkan dalam Keputusan MENPAN Nomor 63 Tahun 2003 yaitu:

Segala bentuk pelayanan yang dilaksanakan oleh instansi Pemerintah di Pusat, di Daerah, dan di lingkungan Badan

Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah dalam bentuk barang atau jasa baik dalam rangka upaya pemenuhan kebutuhan masyarakat maupun dalam rangka pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Semua pelayanan umum diharapkan mengandung unsur-unsur berdasarkan Surat Keputusan MENPAN Nomor 63, sebagai berikut:

- a. Kesederhanaan: pelayanan umum harus mudah, cepat, lancar, tidak berbelit-belit, mudah dipahami, dan mudah dilaksanakan.
- b. Kejelasan dan kepastian: dalam hal proses pelayanan, unit pejabat yang bertanggungjawab, hak dan kewajiban petugas dalam maupun pelayanan dan pejabat atau petugas yang menangani keluhan dari masyarakat.
- c. Keamanan: proses dan hasil pelayanan harus aman dan nyaman, serta memberikan kepastian hukum.
- d. Keterbukaan: segala sesuatu tentang proses pelayanan harus disampaikan secara terbuka kepada masyarakat diminta ataupun tidak.
- e. Efisien: tidak perlu terjadi duplikasi persyaratan oleh beberapa pelayanan sekaligus.
- f. Ekonomis: biaya pelayanan ditetapkan secara wajar dengan mempertimbangkan nilai layanan daya beli masyarakat dan peraturan perundangan lainnya.

- g. Keadilan: pelayanan harus merata dalam hal jangkauan dan pemanfaatannya.
- h. Ketetapan waktu: tidak perlu berlama-lama.

Di dalam bukunya Harbani (2007: 128) ada tiga jenis pelayanan menurut KEPMEN Nomor 58 Tahun 2002 yaitu:

a. Pelayanan Administratif

Jenis pelayanan yang diberikan oleh unit pelayanan berupa pencatatan, penelitian, pengambilan keputusan, dokumentasi dan kegiatan tata usaha lainnya yang secara keseluruhan menghasilkan produk akhir berupa dokumen, misalnya jenis pelayanan sertifikat tanah, pelayanan IMB, dan pelayanan administrasi kependudukan.

b. Pelayanan Barang

Pelayanan yang diberikan oleh unit pelayan berupa kegiatan penyediaan dan atau pengolahan bahan berwujud fisik termasuk distribusi dan penyampaian kepada konsumen langsung dalam suatu sistem.

c. Pelayanan Jasa

Jenis pelayanan yang diberikan oleh unit pelayan berupa sarana dan prasarana serta penunjangnya.

Dari beberapa pendapat mengenai pelayanan publik maka penulis dapat menyimpulkan bahwa pelayanan publik adalah suatu kegiatan pemenuhan kebutuhan warga masyarakat yang dilakukan

oleh aparat pemerintah yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

B. Tindakan Hukum Pemerintah

Tindakan hukum adalah tindakan yang berdasar sifatnya dan menimbulkan akibat hukum.

HJ. Roemejin :

Tindakan hukum administrasi adalah suatu pernyataan kehendak yang muncul dari organ administrasi dengan keadaan khusus dengan tujuan untuk menimbulkan akibat hukum dalam bidang hukum administrasi Negara.

Tindakan hukum pemerintah adalah tindakan yang dilakukan oleh organ pemerintahan atau administrasi negara yang memiliki tujuan untuk menimbulkan akibat hukum dibidang pemerintahan atau administrasi negara.

Unsur-unsur tindakan hukum pemerintahan:

- a. Perbuatan itu dilakukan oleh aparat pemerintah dalam kedudukannya sebagai alat kelengkapan pemerintahan dengan prakarsa dan tanggung jawab sendiri.
- b. Perbuatan tersebut dilaksanakan dalam rangka menjalankan fungsi pemerintahan.
- c. Perbuatan tersebut dapat menimbulkan akibat hukum dibidang administrasi.
- d. Perbuatan tersebut bersangkutan dengan kepentingan negara dan masyarakat.

- e. Harus berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- f. Berorientasi pada tujuan tertentu berdasarkan hukum.

Begitu digunakan dalam hukum administrasi negara, sifat tindakan hukumnya memiliki perbedaan. Tindakan hukum administrasi berbeda sifatnya dengan tindakan hukum perdata, meskipun namanya sama. Tindakan hukum administrasi dapat mengikat warga negara tanpa melakukan persetujuan dari warga yang bersangkutan, sementara dalam tindakan hukum perdata diperlukan pesesuaian kehendak kedua belah pihak atau diperlukan persetujuan dari pihak yang dikenai tindakan hukum itu.

C. Pemahaman Tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Pada dasarnya mendirikan bangunan adalah sebuah perbuatan yang berbahaya, hal ini karena bangunan merupakan tempat sentral bagi manusia beraktifitas sehari-hari, baik ketika di rumah maupun di kantor. Kriteria bahaya tersebut muncul ketika bangunan tersebut memiliki syarat tertentu agar tidak rubuh dan mencelakai orang di dalam atau di sekitarnya. Bangunan didirikan dengan syarat pertimbangan dan perhitungan yang matang mengenai bentuk struktur dan kekuatan struktur serta kekuatan bahan yang digunakan, dengan demikian bangunan tersebut akan kuat dan tidak rusak/robok mencelakai orang di dalamnya.

Bangunan yang didirikan tanpa adanya perhitungan mengenai kekuatan struktur dan bahan maka akan mudah roboh dan menimbulkan bahaya bagi orang banyak. Dalam rangka melindungi keselamatan masyarakat banyak dari bahaya roboh/rusaknya bangunan maka kegiatan pembangunan harus diawasi boleh dibangun tetapi dengan syarat tertentu.

Diantara syarat itu salah satunya adalah harus kuat dari segi konstruksi dan bahan yang digunakan, apabila tidak dipenuhi maka kegiatan mendirikan bangunan itu termasuk katagori membahayakan keselamatan masyarakat sehingga izin mendirikan bangunan tidak di berikan.

Pengawasan pemerintah daerah terhadap kegiatan membangun bangunan dilaksanakan melalui pemberian izin mendirikan bangunan yang dimohon oleh anggota masyarakat yang memberikan gambaran bangunan yang akan didirikan lengkap dengan gambar dan perhitungan struktur konstruksi. Kemudian setelah diteliti dan dipertimbangkan dengan cermat, apabila memenuhi syarat maka izin tersebut diberikan dan pemohon diwajibkan membayar retribusi guna pemasukan keuangan daerah.

Secara teori SF Marbun, (2006: 95) "Izin didefinisikan sebagai suatu perbuatan administrasi negara yang memperkenankan perbuatan yang secara umum tidak dilarang dalam peraturan

perundang-undangan asalkan dilakukan sesuai dengan syarat-syarat tertentu yang ditentukan dalam peraturan hukum yang berlaku.”

Sedangkan Peraturan MENDAGRI Nomor 24 Tahun 2006 mengemukakan bahwa “Izin adalah dokumen yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah berdasarkan peraturan daerah atau peraturan lainnya yang merupakan bukti legalitas, menyatakan sah atau diperbolehkannya seseorang atau badan untuk melakukan usaha atau kegiatan tertentu”.

Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan atau di dalam tanah dan atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya maupun kegiatan khusus. Sedangkan bangunan bukan gedung adalah suatu perwujudan fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan atau di dalam tanah dan atau air, yang tidak di gunakan untuk tempat hunian atau tempat tinggal. (Peraturan MENDAGRI Nomor 32 tahun 2010).

Dalam Peraturan MENDAGRI Nomor 32 tahun 2010 mengartikan: Izin mendirikan bangunan yang selanjutnya disingkat menjadi IMB adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemohon untuk membangun bari, rehabilitasi/ renovasi dan atau

memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

Dari devinisi di atas pemohon adalah setiap orang, badan hukum atau usaha, kelompok orang dan lembaga atau organisasi yang mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan kepada pemerintah daerah. (Peraturan MENDAGRI Nomor 32 tahun 2010).

D. Harmonisasi Hukum Dalam Pengaturan Fungsi Dan Kewenangan Penyelenggaraan

Usaha untuk melakukan harmonisasi sistem hukum berkenaan dengan terjadinya ketidakseimbangan antara perbedaan unsur-unsur sistem hukum, dengan cara menghilangkan ketidak seimbangan dan melakukan penyesuaian terhadap unsur-unsur sistem yang berbeda itu.

Harmonisasi sistem hukum bisa dilakukan secara keseluruhan melibatkan mata rantai tiga komponen sistem hukum, yaitu;

- a. Substansi hukum
- b. Struktur hukum beserta kelembagaannya
- c. Kultur hukum.

Di Indonesia konteks harmonisasi hukum, dapat diketahui dalam Kepres Nomor 188 Tahun 1998, pasal 2 yang berbunyi: “Dalam rangka pengharmonisan, pembulatan, dan pementapan konsepsi yang akan dituangkan dalam Rancangan Undang-Undang, Menteri atau pimpinan

lembaga pemrakarsa penyusunan RUU wajib mengkonsultasikan terlebih dahulu konsepsi tersebut dengan Menteri Kehakiman dan Menteri serta pimpinan lembaga lainnya yang terkait”.

Dalam rangka pembinaan hukum nasional, seorang perancang peraturan perundangan dituntut lebih dari sekedar memahami cara merumuskan.

Mereka harus mengetahui dan menguasai beberapa hal sebagai berikut:

1. Tujuan pembentukan peraturan perundang-undangan
2. Fungsi peraturan perundang-undangan
3. Benar-benar menguasai materi yang akan diatur

Harmonisasi dalam hukum adalah mencakup penyesuaian peraturan perundang-undangan, keputusan pemerintah, keputusan hakim, sistem hukum dan azas azas hukum dengan tujuan meningkatkan kesatuan hukum, kepastian hukum, keadilan dan kesebandingan, kegunaan dan kejelasan hukum tanpa mengaburkan dan mengorbankan pluralisme hukum. (L.M.Ghandi).

Dalam rangka menciptakan harmonisasi hukum dan pembaruan sistem peraturan perundang-undangan , Berikut adalah hierarki Peraturan Perundang-undangan di Indonesia menurut UU No. 12/2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan:

- a) UUD 1945, merupakan *hukum dasar* dalam Peraturan Perundang-undangan. UUD 1945 ditempatkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.
- b) Ketetapan MPR
- c) Undang-Undang (UU)/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu)
- d) Peraturan Pemerintah (PP)
- e) Peraturan Presiden (Perpres)

Peraturan Daerah (Perda), termasuk pula *Qanun* yang berlaku di Nanggroe Aceh Darussalam, serta *Perdasus* dan *Perdasi* yang berlaku di Provinsi Papua dan Papua Barat.

Dari Peraturan Perundang-undangan tersebut, aturan yang mengenai ketentuan pidana hanya dapat dimuat dalam Undang-Undang dan Peraturan Daerah.

Sejalan dengan upaya penataan sistem penyelenggaraan pelayanan perizinan, apabila ketiga aspek harmonisasi yaitu kelembagaan (*institutional*), aturan yang bersifat instrumental (prosedural), sumber daya manusia dan budaya kerja terdapat keseimbangan dan keserasian, maka akan terwujud sistem penyelenggaraan pelayanan perizinan yang memenuhi kriteria AAUPL (Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Layak).

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh data dan informasi yang dibutuhkan dalam penyusunan skripsi ini, maka penelitian dilakukan di Kantor Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar.

Pemilihan lokasi penelitian tersebut didasarkan karena dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan studi kepustakaan (*library research*) yang mendukung pembahasan materi sesuai dengan karya ilmiah ini.

B. Jenis dan Sumber Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini dapat dikelompokkan dalam dua jenis, yaitu :

1. Data Primer.

Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari hasil wawancara secara langsung dalam pihak terkait untuk memberikan keterangan-keterangan yang dibutuhkan dengan judul penulis.

2. Data sekunder.

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari literatur, dokumen-dokumen serta peraturan perundang-undangan lainnya yang relevan dengan materi penulisan. Data jenis ini diperoleh melalui perpustakaan atau dekomendasi pada instansi terkait.

C. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini digunakan beberapa teknik pengumpulan data yaitu:

1. Penelitian Pustaka (*Library Research*)

Penelitian Pustaka dilaksanakan untuk mengumpulkan sejumlah data meliputi bahan pustaka yang bersumber dari buku-buku, telah terhadap dokumen perkara serta peraturan-peraturan yang berhubungan dengan penelitian ini.

2. Penelitian Lapangan (*Field Research*).

Wawancara (*interview*) sehubungan dengan kelengkapan data yang akan dikumpulkan maka penulis melakukan wawancara dengan pihak-pihak dari Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar.

D. Analisis Data

Dalam penulisan ini, penulis menggunakan metode deskriptif yaitu menganalisa data yang diperoleh dari studi kepustakaan dengan cara menjelaskan objek penelitian yang didapat dari penelitian berdasarkan metode kualitatif sehingga dapat memperoleh gambaran jelas tentang substansi materi yang akan dibahas dalam penulisan ini.

BAB IV

PEMBAHASAN

Pengaturan dalam pemberian Izin Mendirikan Bangunan dilakukan untuk menjamin agar pertumbuhan fisik Kota Makasar dalam rangka mendukung pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan, tidak menimbulkan kerusakan penataan fisik Kota Makassar. Untuk setiap kegiatan pembangunan di wilayah Kota Makassar, masyarakat terlebih dahulu harus mengurus dan memperoleh izin terlebih dahulu. Hal ini dimaksudkan agar pembangunan tersebut dapat berjalan dengan lancar dan tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari.

Ada beberapa hal mengapa mendirikan bangunan itu membutuhkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), *Pertama*, agar tidak menimbulkan gugatan pihak lain setelah bangunan berdiri, untuk itu sebelum mendirikan bangunan harus ada kejelasan status tanah yang bersangkutan. Hal ini bisa dilihat dari keberadaan surat-surat tanah seperti sertifikat, surat kavling, fatwa tanah dan tanah tersebut tidak dihuni oleh orang lain. Ketidakjelasan pemilikan tanah akan merugikan baik pemilik tanah dan/ atau pemilik bangunan.

Kedua, pemberian Izin Mendirikan Bangunan juga dimaksudkan untuk menghindari bahaya secara fisik penggunaan bangunan. Untuk maksud ini setiap pendirian bangunan memerlukan rencana pembangunan yang

matang dan memenuhi standar/ normalisasi teknis bangunan yang telah ditetapkan yang meliputi arsitektur dan konstruksi bangunan.

Ketiga, lingkungan kota memerlukan penataan dengan baik dan teratur, indah, nyaman, tertib dan aman. Untuk mencapai tujuan ini penataan bangunan dengan baik diharapkan tidak memberikan dampak negatif bagi lingkungannya. Pelaksanaan pembangunan bangunan di perkotaan harus disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Kota, untuk di Kota Makassar mengacu pada Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar.

A. Pelaksanaan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 15 Tahun 2004 Tentang Tata Bangunan

Pembahasan tentang pelaksanaan pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) berdasarkan arahan dan tuntunan yang telah diatur di dalam Perda Nomor 15 Tahun 2004 tentang Tata Bangunan merupakan bidang pembahasan hukum perizinan. Pembahasan mengenai topik ini bagi ke dalam dua subbab sesuai dengan tujuan penelitian dan ruang lingkup masalahnya.

Secara umum, esensi dari Perda Nomor 15 Tahun 2004 tentang Tata Bangunan adalah keteraturan, kerapian, keindahan, kenyamanan dan keamanan dalam penataan bangunan di kota Makassar. Oleh karena itu, IMB yang dikeluarkan mengacu kepada dan merupakan perwujudan dari esensi yang disebutkan di atas.

Sehingga ketika berbicara mengenai pelaksanaan Perda Tata Bangunan maka senantiasa yang paling awal untuk dibahas dalam konteks hukum tata negara adalah pembicaraan tentang lembaga yang berwenang dalam melaksanakan dan merealisasikan esensi tersebut. Maksudnya, siapakah atau lembaga apakah yang berwenang dalam melaksanakan aturan di dalam Perda Nomor 15 Tahun 2004 tentang Tata Bangunan dalam konteks pemberian Izin Mendirikan Bangunan? seperti apakah jenis kewenangannya? Sampai dimanakah ruang lingkup kewenangannya? Sejauh manakah kinerja dari pejabat yang berwenang dalam melaksanakan pelayanan publik dalam pemberian dan pengawasan IMB? Pembahasan terhadap pertanyaan-pertanyaan inilah yang akan penulis paparkan untuk menjawab rumusan masalah pertama. Pembahasan pada subbab kedua mengenai syarat-syarat dalam permohonan Izin Mendirikan Bangunan dan pada subbaab ketiga berkaitan dengan analisis terhadap kinerja instansi terkait dalam melaksanakan pemberian Izin Mendirikan Bangunan.

4. Deskripsi Tentang Pembagian Tugas dan Wewenang dalam Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan

Menurut Natsir bahwa yang berwenang memberikan izin mendirikan bangunan (selanjutnya disingkat “IMB”) adalah Pemerintah Kota Makassar dalam hal ini adalah Walikota Makassar yang dalam pemberian dan penerbitannya terlebih

dahulu dilakukan kajian teknis oleh Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar untuk selanjutnya dibuatkan rekomendasi yang berisi tentang layak atau tidaknya pemberian dan penerbitan IMB kepada pemohon. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 124 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 15 Tahun 2004 Tentang Tata Bangunan (selanjutnya disingkat “Perda Tata Bangunan”) yang mengatur bahwa:

“Untuk mendirikan, mengubah dan merobohkan bangunan dalam Daerah harus memiliki izin tertulis dari Walikota atau pejabat yang ditunjuk.”

Jadi, Perda Tata Bangunan telah melegitimasi bahwa pemegang kekuasaan dan kewenangan dalam memberikan IMB adalah Walikota Makassar atau pejabat yang ditunjuk sesuai dengan kebijakan pelayanan publik dan administrasi pemerintah daerah Kota Makassar. Sesuai dengan kewenangan legitimasi dan struktural tersebut, maka permohonan IMB ditujukan kepada Walikota Makassar melalui Kepala Dinas Tata Ruang dan Bangunan dengan mengisi formulir yang telah disediakan dan pemohon harus pula melengkapi syarat administrasi dan syarat teknis permohonan IMB. Permohonan IMB diajukan sendiri oleh perseorangan atau Badan Hukum atau oleh pihak yang diberi kuasa olehnya kepada Walikota atau pejabat yang ditunjuk. Setelah permohonan dan syarat-syaratnya telah dilengkapi, maka

Dinas Tata Ruang dan Bangunan akan memeriksa Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB) tersebut sesuai dengan persyaratan administrasi, teknik, dan lingkungan.

Di dalam Perda Tata Bangunan juga telah ditetapkan beberapa kegiatan yang tidak memerlukan IMB terlebih dahulu agar dapat dikerjakan. Kegiatan-kegiatan ini diatur di dalam Pasal 124 ayat (2) yang menyatakan bahwa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tidak diperlukan untuk pekerjaan tersebut di bawah ini:

- a. Memplester;
- b. Memperbaiki retak bangunan;
- c. Memperbaiki ubin bangunan;
- d. Memperbaiki atap tanpa merubah konstruksi;
- e. Memperbaiki lubang cahaya/udara tidak melebihi 1 m²;
- f. Membuat pemisah halaman tanpa konstruksi;
- g. Memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan.

Di dalam Perda Tata Bangunan juga telah diklasifikasikan dua macam bangunan. Menurut Pasal 125 Perda Tata Bangunan, bahwa bangunan terbagi menjadi dua, yakni bangunan menurut status dan peruntukan kegunaanya. Klasifikasi bangunan menurut status dibedakan atas 3 (tiga) macam, yaitu:

1. Bangunan Pemerintah;
2. Bangunan Swasta; dan
3. Bangunan dalam Kawasan.

Sedangkan klasifikasi bangunan menurut peruntukan penggunaannya terbagi atas 8 (delapan) macam, yaitu:

1. Bangunan umum;
2. Bangunan perniagaan;
3. Bangunan pendidikan;
4. Bangunan industri;
5. Bangunan kelembagaan;
6. Bangunan rumah tinggal;
7. Bangunan khusus; dan
8. Bangun-bangunan.

Masing-masing bangunan di atas memiliki ciri khas dan kegunaan masing-masing yang membedakan yang satu dengan yang lainnya serta berbeda dalam besaran retribusinya. Mengenai wewenang dalam membuat rekomendasi penerbitan atau tidak diterbitkannya IMB terhadap semua jenis bangunan di atas, maka yang berwenang dalam hal ini adalah Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar.

5. Syarat-Syarat Administratif dalam Mengajukan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan

a. Membangun Baru

Syarat-syarat kelengkapan berkas administrasi dalam mengajukan izin IMB untuk bangunan yang baru pertama kali akan dibangun adalah:

- Foto Copy KTP Pemohon 2 rangkap;
- Permohonan IMB yang diketahui oleh Lurah dan Camat;
- Foto Copy Pelunasan PBB 2 tahun terakhir;
- Foto copy Surat Tanah 2 rangkap, Aslinya diperlihatkan pada saat pendaftaran;
- Gambar bangunan (minimal ukuran A3) yang telah ditandatangani Pemohon sebanyak 6 rangkap; dan
- Pas Foto pemohon ukuran 3x4 sebanyak 4 lembar.

b. Menambah / Merenovasi

Syarat-syarat kelengkapan berkas administrasi dalam mengajukan izin IMB untuk menambah/merenovasi bangunan yang ada adalah:

- Foto Copy KTP Pemohon 2 rangkap;
- Permohonan IMB yang tidak harus atau diketahui oleh Lurah;
- Foto Copy Pelunasan PBB 2 tahun terakhir;

- Foto copy Surat Tanah 2 rangkap, Aslinya diperlihatkan pada saat pendaftaran;
- Gambar bangunan (minimal ukuran A3) yang telah ditandatangani Pemohon sebanyak 6 rangkap;
- Pas Foto pemohon ukuran 3x4 sebanyak 4 lembar; dan
- Foto Copy IMB dan Gambar.

c. Balik Nama

Syarat-syarat kelengkapan berkas administrasi dalam mengajukan balik nama dalam IMB adalah:

- Foto Copy KTP Pemohon 2 rangkap;
- Permohonan IMB yang diketahui oleh Lurah dan Camat;
- Foto Copy Pelunasan PBB 2 tahun terakhir;
- Foto copy Surat Tanah 2 rangkap, Aslinya diperlihatkan pada saat pendaftaran;
- Gambar bangunan (minimal ukuran A3) yang telah ditandatangani Pemohon sebanyak 6 rangkap;
- Pas Foto pemohon ukuran 3x4 sebanyak 4 lembar; dan
- IMB dan Gambar yang asli dilampirkan

6. Uraian Tentang Kinerja Pelayanan Publik dalam Proses Pemberian Izin Mendirikan Bangunan

Pembahasan pada subbab ini mengambil pola pembahasan kualitatif dengan mengambil beberapa sampel yang terkait yang telah dilakukan uji dengan menggunakan kuisioner. Sampel di sini

adalah orang-orang yang sedang melakukan proses permohonan dan pengurusan IMB pada Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar. Kuisisioner yang diberikan berisi daftar pertanyaan yang disusun berdasarkan variabel yang mampu merepresentasikan bagus tidaknya kinerja pelayanan umum dalam pemberian IMB yang dilakukan oleh Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar.

Pada dasarnya, penelitian tentang pelayanan pemberian izin telah dilakukan oleh *International Finance Corporation (IFC)* pada tahun 2009. IFC adalah sebuah perusahaan yang bekerjasama dengan pemerintah Indonesia untuk pengembangan sektor-sektor swasta di daerah-daerah. Penelitian tersebut diberi tajuk "*Doing Business Indonesian 2010*". IFC bekerjasama dengan Bank Dunia untuk melakukan penelitian tersebut pada 14 kota besar, yaitu: Balikpapan, Banda Aceh, Bandung, Denpasar, Jakarta, Makassar, Manado, Palangka Raya, Palembang, Pekanbaru, Semarang, Surabaya, Surakarta, dan Yogyakarta. Tujuannya, mendorong terciptanya investasi yang lebih berkualitas serta kebijakan yang bersahabat bagi pelaku usaha di seluruh Indonesia. Penelitian ini mencakup 3 (tiga) topik kebijakan pemerintah daerah sebagai berikut:

- 1) Kebijakan pengurusan IMB;
- 2) Kebijakan izin mendirikan usaha;

3) Kebijakan izin pendaftaran properti.

Hasil dari setiap topik di atas didasarkan pada pengukuran setiap langkah, waktu, dan biaya yang harus dilalui oleh seorang pelaku usaha di setiap kota. Berdasarkan penelitian tersebut, IFC membuat daftar peringkat. Dalam hal kota termudah dalam perizinan mendirikan bangunan, IFC telah menempatkan peringkat dalam urutan berikut (Muhammad Awan 2010;10):

Tabel 1

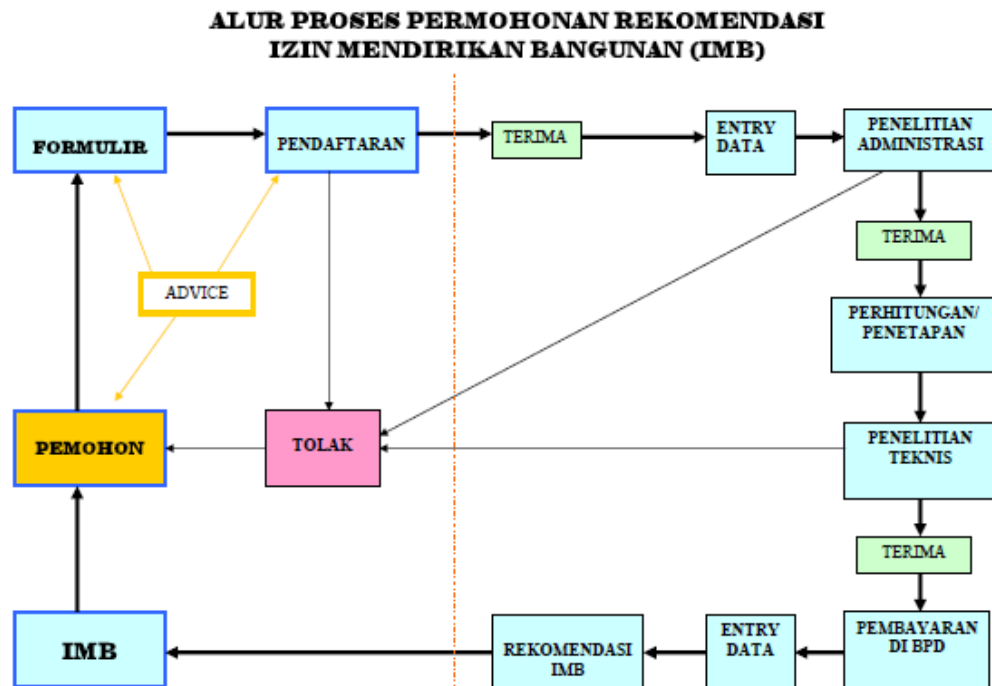
**Daftar Peringkat Kota Termudah dalam Mekanisme
Pengurusan IMB**

PERINGKAT	KOTA
1	Yogyakarta
2	Makassar
3	Bandung
4	Palangka Raya
5	Semarang
6	Palembang
7	Pekanbaru

8	Balikpapan
9	Surakarta
10	Banda Aceh
11	Denpasar
12	Manado
13	Jakarta
14	Surabaya

Berdasarkan perbandingan di atas, Yogyakarta menduduki peringkat teratas dalam perizinan mendirikan bangunan. Prosedur untuk mengurus perizinan mendirikan bangunan di kota tersebut hanya delapan dengan diikuti oleh kota Makassar yang memiliki prosedur delapan tetapi dengan perbedaan waktu pengurusan. Sampai waktu penelitian ini berlangsung, prosedur permohonan masih belum, sedangkan perubahan hanya terjadi pada penetapan terhadap pembatasan waktu pengurusan yang lebih dipercepat yang pada awalnya mencapai 60 hari kini menjadi 6 hari.

Diagram pengurusannya adalah sebagai berikut :



Sumber: Kantor Pelayanan Administrasi perizinan dan Dinas Tata Ruang dan bangunan Kota Makassar

Akan tetapi, dalam kenyataannya penelitian ini ditemukan adanya ketidaksesuaian dengan standar waktu yang telah ditetapkan oleh Dinas Tata Kota dan Bangunan. Dari hasil kuisioner ditemukan bahwa dari semua sampel yang diambil dari pemohon IMB. Berikut hasil kuisionernya :

Tabel 2

**Ketepatan Waktu Pemrosesan IMB di Dinas Tata Ruang dan
Bangunan**

JAWABAN	SAMPEL (n = 5)	PERSENTASE
Ya	-	0 %
Tidak	5	100 %

Berdasarkan tabel di atas, tampak bahwa ketepatan waktu pengurusan yang telah ditetapkan hanyalah sebatas ketetapan formil belaka. Pada kenyataannya, kenyataan tersebut tidaklah dijalankan dengan baik dan perlu dilakukan pembenahan dalam hal ini.

Menurut hasil dari wawancara ditemukan bahwa keterlambatan dalam keluarnya IMB oleh setiap responden bervariasi. Responden pertama terlambat 5 hari dari jadwal maksimal yang ditetapkan, responden kedua terlambat 1 minggu dari jadwal maksimal yang ditetapkan, responden ketiga terlambat 10 hari dari jadwal maksimal yang ditetapkan, responden keempat terlambat 8 hari dari jadwal maksimal yang ditetapkan dan responden kelima terlambat 3 hari dari jadwal yang telah ditetapkan.

B. Faktor Penghambat dalam Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 15 Tahun 2004 Tentang Tata Bangunan dalam Konteks Pemberian Izin Mendirikan Bangunan

Selama melakukan penelitian, penulis menemukan beberapa hal dari data yang dihasilkan dari wawancara dan penalaran penulis sendiri hal-hal yang menjadi faktor penghambat dalam pelaksanaan Perda Tata Bangunan dalam konteks pemberian dan penerbitan IMB. Faktor-faktor penghambat tersebut antara lain:

4. Minimnya Tenaga Teknis pada Bidang Pengendalian Bangunan

Untuk memperoleh pemahaman lebih detail dan baik, maka terlebih dahulu penulis harus paparkan secara detail mengenai tugas dan fungsi Bidang Pengendalian Bangunan. Yang dimaksud dengan bidang di sini adalah bidang pada Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar. Di dalam Pasal 18 ayat (1) dan (2) Peraturan Walikota Makassar Nomor 27 Tahun 2009 tentang Uraian Tugas Jabatan Struktural Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar, telah diatur bahwa:

(1) Bidang Pengendalian Bangunan mempunyai tugas melaksanakan pengendalian, pengawasan, pengusutan dan penertiban terhadap permasalahan sengketa bangunan.

(2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bidang Pengendalian Bangunan menyelenggarakan fungsi:

- a. Penyiapan bahan perumusan kebijakan teknis dalam melaksanakan pengawasan, pengusutan dan penertiban/penindakan terhadap bangunan-bangunan liar yang telah mendapat Keputusan Pengadilan Negeri dan/atau Keputusan Walikota;*
- b. Penyiapan bahan penyusunan rencana dan program pengawasan, pengusutan dan penertiban bangunan-bangunan yang didirikan tanpa izin bangunan dan tidak sesuai dengan izin bangunan;*
- c. Penyusunan bahan bimbingan dan pengendalian teknis penanganan masalah sengketa bangunan apabila tidak dapat diproses sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku;*
- d. Pengelolaan administrasi urusan tertentu.*

Jadi, kendala yang menimpa Dinas Tata Ruang dan Bangunan adalah kendala yang terfokus pada ketersediaan personil yang memiliki tugas pokok dalam pengawasan terhadap tegaknya ketentuan-ketentuan yang diatur di dalam Perda Tata Bangunan yakni dalam kasus pendirian bangunan tanpa adanya IMB atau tidak sesuai dengan IMB.

5. Minimnya Alat Transportasi dalam Pelaksanaan Tugas

Menurut Natsir bahwa salah satu hal yang menjadi kendala bagi Dinas Tata Ruang dan Bangunan dalam melaksanakan tugas yang diamanatkan Perda Tata Bangunan adalah kendaraan transportasi. Menurut beliau, bahwa semua permohonan IMB yang masuk dan diterima oleh Dinas Tata Ruang dan Bangunan, haruslah dilakukan pengkajian dan penelitian terlebih dahulu. Pengkajian ini melibatkan staf yang memang ahli dan berwenang dan setelah itu dilakukan penelitian ke lokasi yang dimaksud di dalam blanko permohonan IMB. Tujuannya adalah untuk menyesuaikan data yang dimasukkan dengan kenyataan di lapangan, penelitian terhadap situasi bangunan (letak bang, akses jalan, taman dalam persil yang digunakan), perhitungan struktur yang meliputi perhitungan plat, lantai, balok, kolom, tangga, pondasi, rangka atap, penyelidikan tanah (tes tanah) dan lain sebagainya. Tentu saja kegiatan ini memerlukan sarana transportasi yang baik dan memadai agar petugas peneliti, pemantau dan pengawas dari Dinas Tata Ruang dan Bangunan dapat mengakses atau menjangkau lokasi yang tempat didirikan bangunan. Oleh karena itu, ketersediaan kendaraan yang cukup dan memadai bagi para personil tersebut merupakan kebutuhan yang tidak dapat dielakkan. Namun, kendaraan yang tersedia sekarang ini (selama penelitian berlangsung) tidaklah cukup dan memadai. Hal inilah

yang sampai sekarang dikeluhkan oleh Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar dan menjadi penghambat dalam pelaksanaan fungsi, tugas dan wewenang yang diamanatkan dalam penyelenggaraan pemberian dan penerbitan IMB.

6. Adanya Perantara yang Lebih Memudahkan dalam Pengurusan IMB

Adapun faktor yang mempengaruhi sehingga Perda Tata Bangunan tidak berjalan dengan baik karena adanya perantara yang lebih memudahkan pemohon dalam memperoleh IMB yaitu, berdasarkan fakta yang penulis dapatkan pada saat penelitian yang dilakukan wawancara kepada pemohon yang melakukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan penulis menemukan juga bahwa dalam melakukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan, lebih mudah dan izinnya lebih cepat keluar apabila ada perantara yang membantu mengurus permohonan Izin Mendirikan Bangunan. Pemohon hanya menyerahkan data – data seperti foto copy KTP pemohon 2 rangkap, permohonan IMB yang diketahui oleh Lurah dan Camat, foto copy pelunasan PBB 2 tahun terakhir, foto copy surat tanah 2 rangkap dan aslinya yg diperlihatkan pada saat pendaftaran, gambar bangunan (minimal ukuran A3) yang telah ditandatangani pemohon sebanyak 6 rangkap, dan pas foto pemohon ukuran 3x4 sebanyak 4 lembar seperti yang tercantum pada formulir permohonan Izin Mendirikan Bangunan. Setelah

berkas tersebut lengkap lalu perantara yang mengurusnya di Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar. Pemohon tidak mengurus apa-apa lagi, tinggal menunggu sampai permohonan Izin Mendirikan Bangunan tersebut terbit.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa akuntabilitas penyelenggaraan pelayanan IMB di kota Makassar yang dilakukan oleh kantor Pelayanan Administrasi Perizinan dan Dinas Tata Ruang dan Bangunan belum sepenuhnya akuntabel dalam memberikan pelayanan. Hal ini berdasarkan bahwa Acuan pelayanan belum berorientasi sepenuhnya kepada pengguna jasa . Hal ini, dilihat dari lamanya waktu pelayanan dan masih adanya biaya ekstra yang harus dikeluarkan pengguna jasa; Solusi pelayanan yang diberikan petugas belum sepenuhnya memberikan kemudahan kepada pengguna jasa karena masih ada sebagian petugas yang menerima imbalan atas bantuan yang diberikan dan kemudahan pelayanan masih bersifat diskriminasi; Prioritas kepentingan pengguna jasa belum sepenuhnya di prioritaskan, karena pengguna jasa terkadang menunggu dengan sebab petugas bersangkutan tak ada di tempat.

B. Saran

Dari hasil penelitian dan kesimpulan yang ada, dengan melihat prospek ke depan, maka penulis dapat mengemukakan beberapa hal yang kemudian dijadikan sebagai bahan rekomendasi, yaitu sebagai berikut :

1. Standar pelayanan tentang biaya pelayanan administrasi yang tidak dikenakan biaya baik di Kantor pelayanan Administrasi Perizinan maupun di Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar, sebaiknya diumumkan secara terbuka/transparan kepada masyarakat, seperti melalui papan informasi dan media online.
2. Meningkatkan pengawasan terhadap petugas pelayanan. Hal ini, dapat dilakukan melalui pemberian penghargaan yang senilai dengan prestasi yang dilakukan aparat dalam memberikan pelayanan dan memberikan sanksi yang sebanding dengan perbuatan yang dilakukan aparat jika membuat kesalahan.
3. Meningkatkan partisipasi masyarakat pengguna jasa untuk memberikan kritik, saran atau pendapat atau proses pemberian pelayanan oleh aparat untuk meningkatkan kontrol publik demi tercapainya akuntabilitas pelayanan publik. Salah satunya ialah dengan mengoptimalkan penggunaan kotak saran dan melaporkan pengaduan di Ombudsman Makassar.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Achmad, Ruslan, 2011. *Teori dan Panduan Praktik Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia*, Rangkang Education, Yogyakarta.
- Ady, Kusnardy, 2001. *Penelitian Tentang Aspek Hukum Pengawasan Dalam Pelaksanaan Keuangan Pusat dan Daerah*, Jakarta.
- Adrian, Sutedi, 2011. *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Amrah, Muslimin, 1986. *Aspek-aspek Hukum Otonomi Daerah*, Alumni, Bandung.
- Bagir, Manan, 1995. *Ketentuan-Ketentuan Mengenai Pengaturan Penyelenggaraan Hak Kemerdekaan Berkumpul Ditinjau Dari Perspektif UUD 1945*, Makalah Tidak Dipublikasikan, Jakarta.
- Dahlan, Thaib, 2009. *Ketatanegaraan Indonesia Perspektif Konstitusional*, Total Media, Yogyakarta.
- Huda, Ni'matul, 2005. *Hukum Tata Negara Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- H.M, Laica Marzuki, 2009. *Prinsip-prinsip pembentukan Peraturan Daerah*, jurnal konstitusi MK volume 6 nomor 4, Jakarta.
- Joeniarto, 1992. *Perkembangan Pemerintahan Lokal*, Bina Aksara, Jakarta.
- Muhammad, Awan, 2010. *Cara Mudah Mengurus IMB*, Kata Buku, Yogyakarta.
- Rozali, Abdullah, 2007. *Pelaksanaan Otonomi Luas Dengan Pemilihan Kepala Daerah Secara Langsung*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Satjipto, Rahardjo, 2006. *Ilmu Hukum*, Cet. Ke-6, Pt. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Siswanto, Sunarno, 2006. *Hukum Pemerintahan Daerah di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.

Sjachran, Basah, 1995. *Pencabutan Izin Salah Satu Sanksi Hukum Administrasi*, Makalah pada Penataran Hukum Administrasi dan Lingkungan di Fakultas Hukum Unair Surabaya, Surabaya.

Yuliandri, 2009. *Asas-asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang Baik*, Cet. 2, Raja Grafindo, Jakarta.

Zainal, Asikin, dan Amiruddin, 2003. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Penerbit Rajawali Pers, Jakarta.

Undang-Undang

Undang-undang Dasar 1945.

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintah Daerah.

Undang-undang Nomor 12 tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 Tanggal 16 Maret 2007 Tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.

Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 15 Tahun 2004 Tentang Tata Bangunan.

Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar Tahun 2005 – 2015.

Peraturan Walikota Makassar Nomor 27 Tahun 2009 tentang Uraian Tugas Jabatan Struktural Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar.

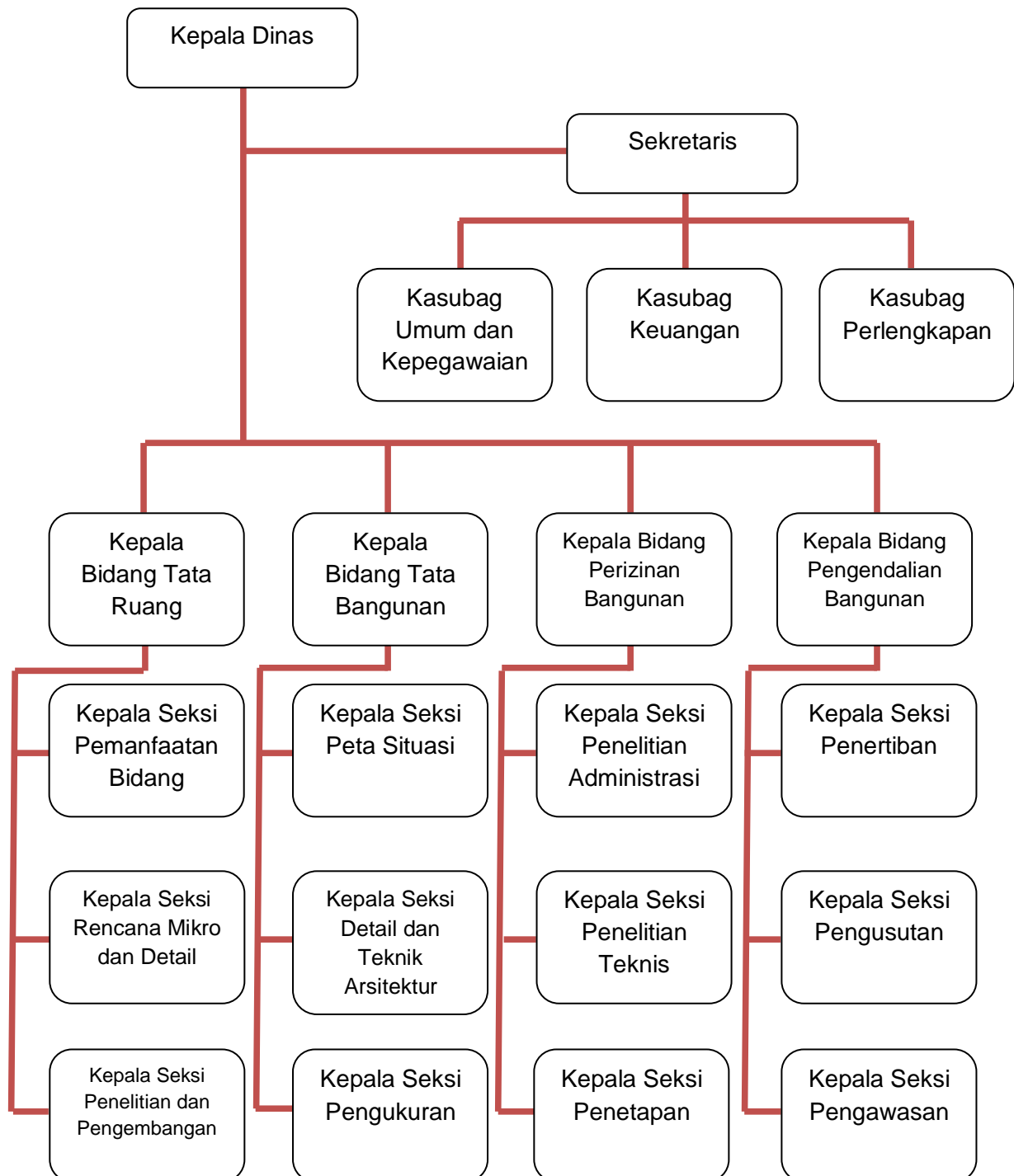
Sumber lain :

www.wikipedia.com. [id.wikipedia.org/wiki/Peraturan Daerah](http://id.wikipedia.org/wiki/Peraturan_Daerah)
(03 Oktober 2013)

<http://ikomatussuniah-design.blogspot.com/2012/03/hukum-perizinan.html>
(05 Oktober 2013)

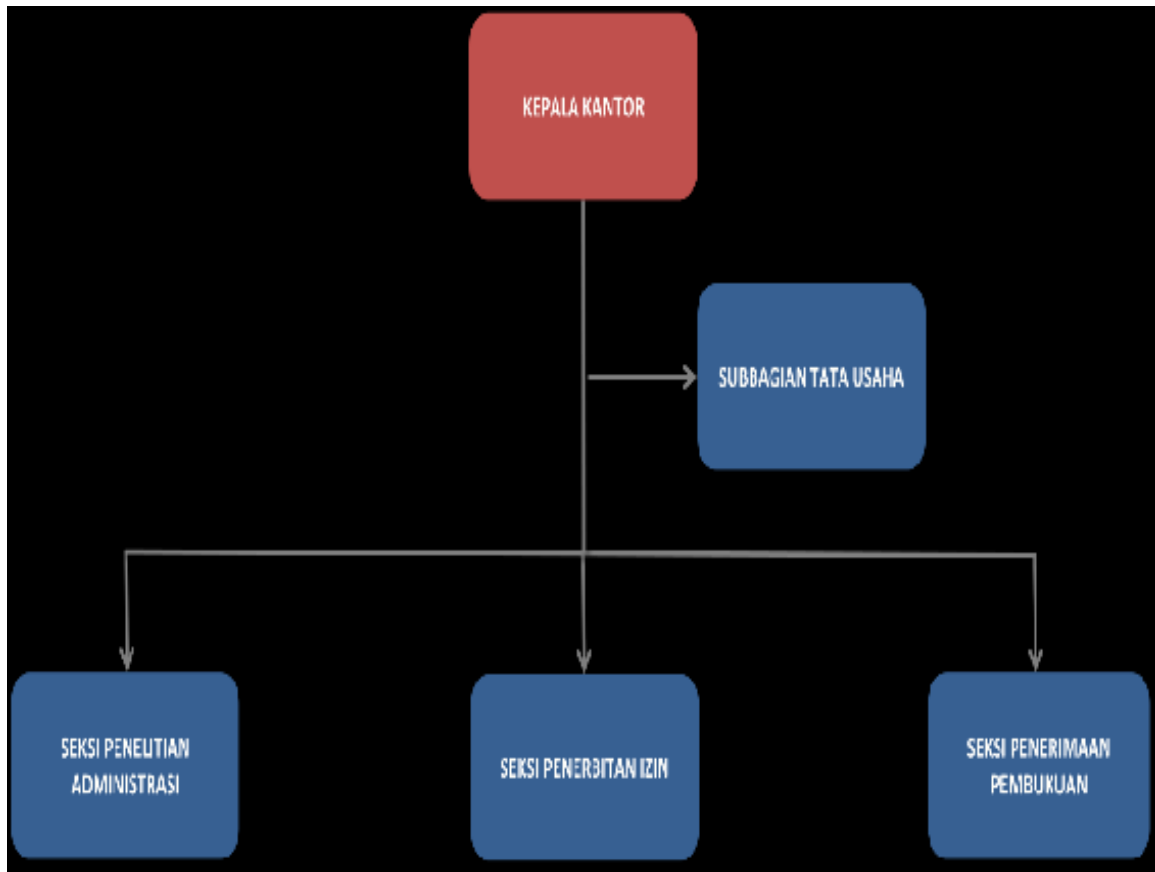
LAMPIRAN

STRUKTUR ORGANISASI DINAS TATA RUANG DAN BANGUNAN KOTA MAKASSAR



Sumber : Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar

STRUKTUR ORGANISASI KANTOR PELAYANAN ADMINISTRASI PERIZINAN KOTA MAKASSAR



Sumber : Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar

PEDOMAN WAWANCARA

STUDI KASUS

PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH NOMOR 15 TAHUN 2004 TENTANG TATA BANGUNAN KOTA MAKASSAR (TENTANG PEMBERIAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN)

APARAT BIROKRASI

1. Bagaimana Acuan pelayanan dalam penyelenggaraan pelayanan IMB?
2. Bagaimana kejelasan informasi pelayanan yang diberikan?
3. Bagaimana prosedur dan persyaratan pelayanan IMB?
4. Bagaimana kehadiran pegawai dalam menjalankan tugas pelayanan?
5. Bagaimana sikap pegawai dalam memberikan pelayanan?

PENGUNA JASA IMB

1. Bagaimana kejelasan Biaya yang dikenakan dalam pemberian pelayanan?
2. Bagaimana kejelasan informasi pelayanan yang diberikan?
3. Bagaimana kecepatan pelayanan yang diberikan petugas IMB?
4. Bagaimana prosedur dan persyaratan pelayanan IMB?
5. Bagaimana kehadiran pegawai dalam menjalankan tugas pelayanan?
6. Bagaimana sikap pegawai dalam memberikan pelayanan?